

规划 PACT

永久合理租金之共同承诺

居民会议

Meltzer Tower

9月29日，星期四

**PLANNING
FOR PACT**



议程

1 / PACT 概述（永久共同承担能力承诺）

- 什么是 PACT？
- PACT 的工作原理
- 居民保护
- 已完成和活跃的 PACT 项目

2 / 社区简介

3 / 居民和社区参与过程

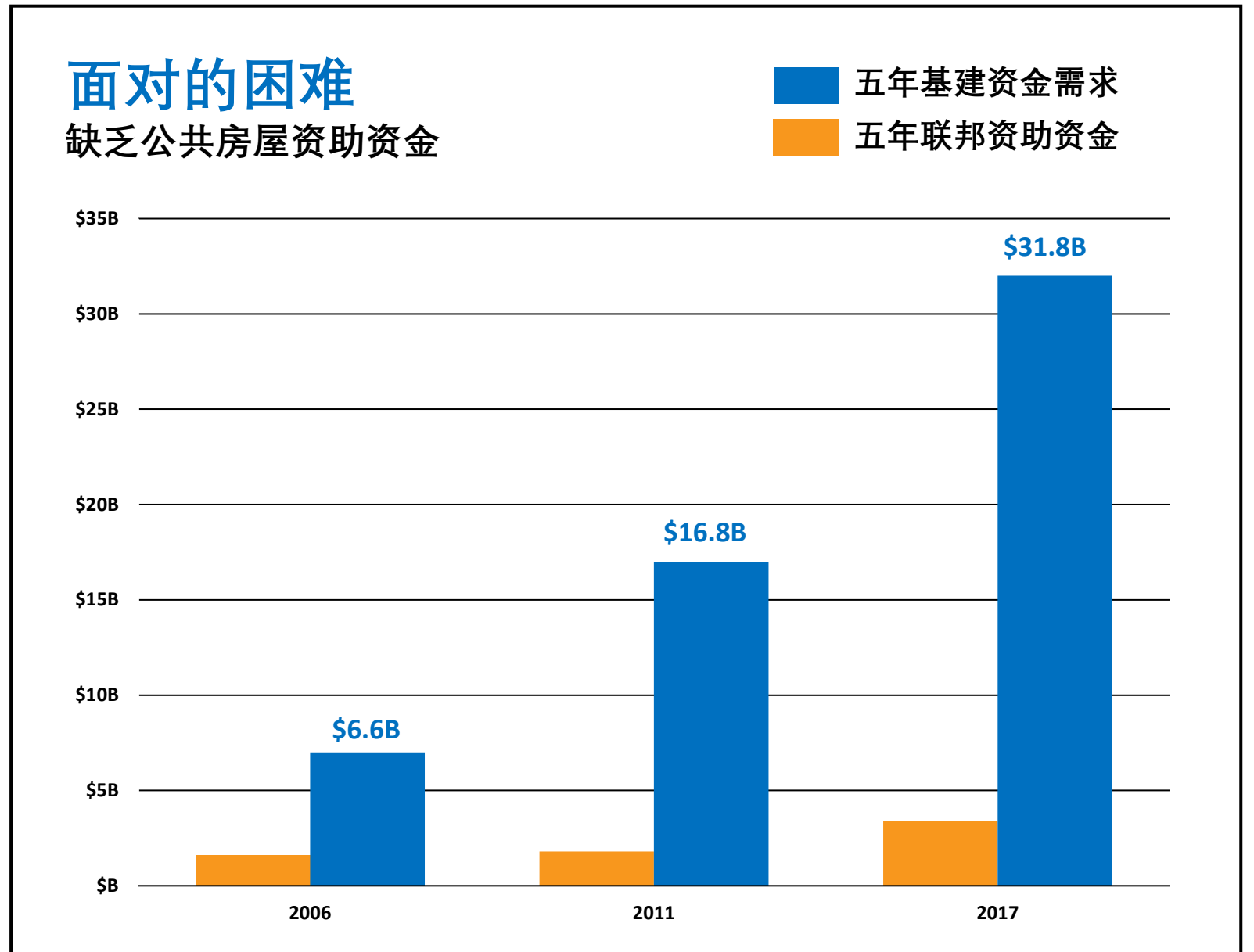
4 / 下一步工作

NYCHA 的使命

"提供安全，廉租的住房和各项社会和社区支持服务，增加纽约市中低收入家庭的机会。"

什么是PACT?

- NYCHA 预计需要400亿美元资金对其辖下所有住宅楼进行全面翻修和翻新工程，但是联邦政府只提供了这些改善工程所需资金的一小部份。
- 通过PACT计划，您的住宅区将参加租金补助示范计划 (RAD) 并转换至更稳定的，由联邦资助的住宅区专属第8章房屋租金补助计划。
- 转换工作让NYCHA筹集资金完成您所居住住宅区的全面翻修工程，同时确保您所居房屋租金维持永久平价性及居民享有与公共房屋计划赋予的同等基本权利。



PACT

计划如何运作

PACT计划依赖私营和非牟利发展合作伙伴的合作关系，并参考居民意见选出合适的合作伙伴。

全面翻修

发展合作伙伴带来专业的设计和建筑团队。他们解决住宅区所有的建筑实体需要。

专业的管理公司

物业管理公司负责住宅楼和住宅区的日常运营和维护工作。

完善的服务

与社会服务机构合作，采纳居民所提的意见和建议，改善住宅区内的社会服务质量和规划。

公共監管： NYCHA 和居民

您所居住住宅区将保持公共监管权。转换工作完成后，NYCHA将继续拥有楼宇和土地，管理第8章房屋租金补助计划及其轮候册并监督住宅区营运状况如有需要，NYCHA将协助解决居民和新管理团队之间可能出现的任何问题。

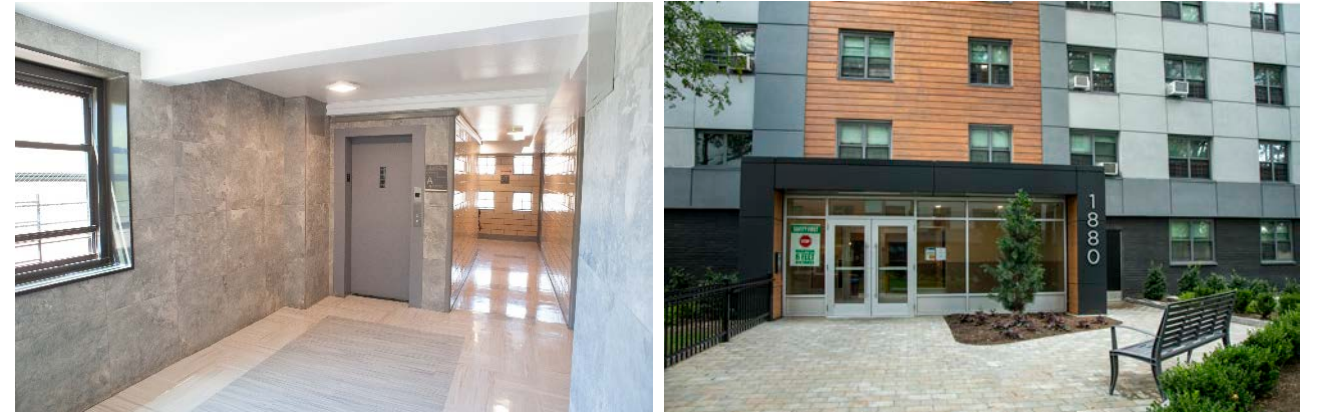
PACT投资和改善项目

住宅区和园区



翻新Baychester住宅区和Betances住宅区

住宅楼



翻新Ocean Bay (Bayside) 住宅区和Baychester住宅区的住宅楼

设施



新安装和翻修Ocean Bay (Bayside) 住宅区的住宅楼设施

住房单位



重新装修Twin Parks West住宅区住房单位

PACT居民保护

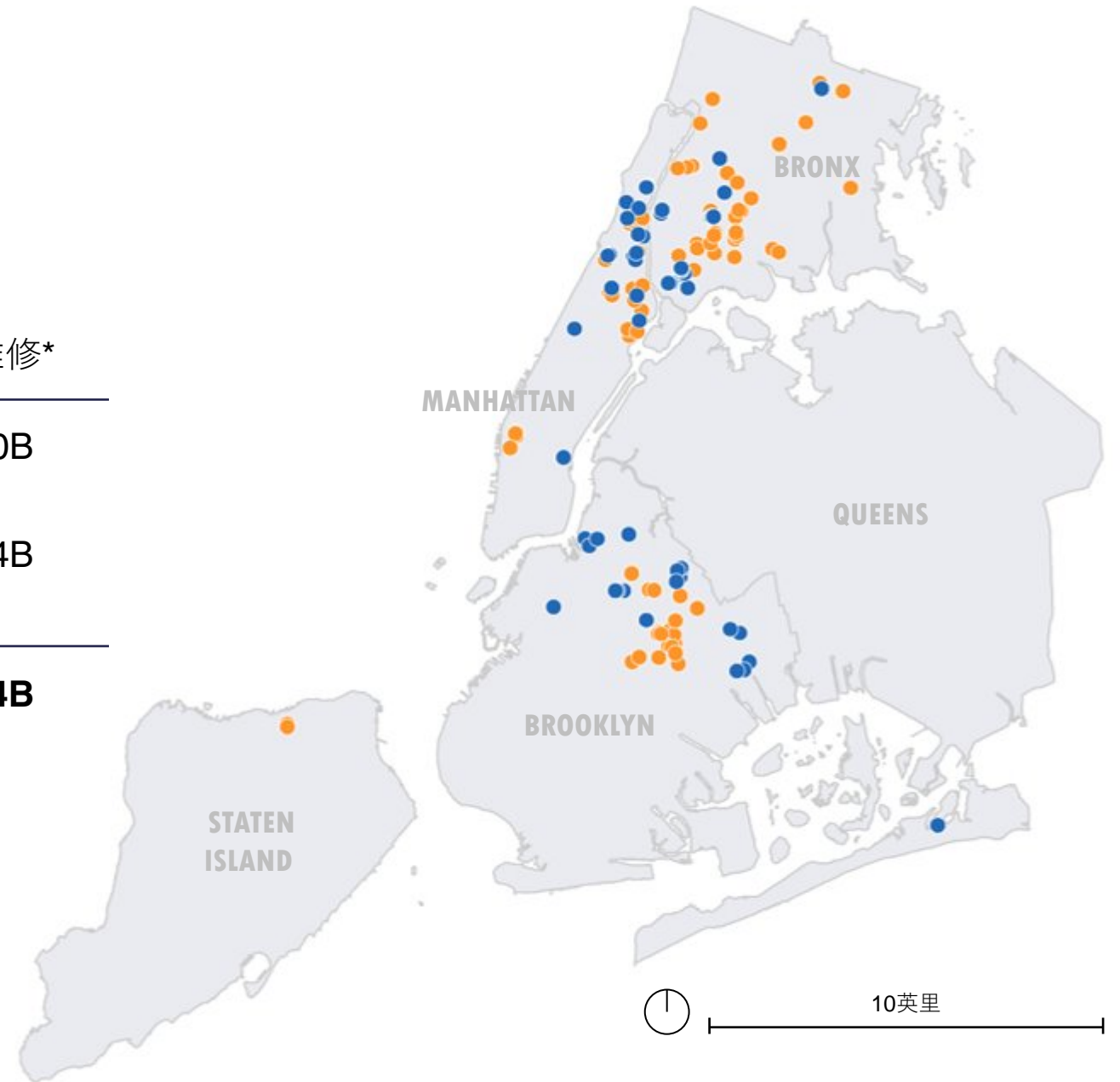
- **您所支付的租金将不会超过家庭收入的百分之30。***
- 您将有组织的权利。
- **居民协会将继续获得资助。**
- 您将有续租的权利。
- 住宅区完成转换后，您的申请将无需再接受审查。
- 您可在租赁合约中增加家庭成员。
- 您将继续拥有租赁继承权。
- 您将可提出申诉听证。
- 您将有机会申请由PACT提供的工作。

*根据HUD 规定，例外情况适用于支付固定租金，现持租客专属第8章租金补助券的住户，或混合型家庭。

PACT转换





近 34 亿美元的资本维修已经完成或正在进行中。

	住宅区数量	住房單位數量	资本维修*
● 转换PACT住宅区	58	15,426	\$3.40B
● 现进行的PACT项目	75	19,733	\$3.64B
全部的	133	35,159	\$7.04B



* 已完成 PACT 开发项目的资本维修反映了硬成本和软成本。对于活跃的 PACT 项目，我们使用 5 年 PNA 来估算其资本维修。

在建或完成

住宅区名称	住房单位	基建维修工程*	转换日期
 Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317m	Dec 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46m	Oct 2018
 Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	\$145m	Nov 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38m	Nov 2018
 Baychester; Murphy	722	\$116m	Dec 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280m	Jul 2019
 Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	\$434m	Feb 2020
335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	\$383m	Nov 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483m	Dec 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430m	Dec 2021
Williamsburg	1,621	\$493m	Dec 2021
Harlem River I & II	693	\$236m	Feb 2022
全部的	15,426	\$3.40B	



Ocean Bay (Bayside)



Betances



= 施工完成

* 备注：基建维修数据已更新，以反映所需硬件成本和软件成本，且与PNA的计算方法相同。本表格的旧版本仅包括了硬件成本的数据。



照片（从左至右）：Ocean Bay (Bayside) 翻新厨房； Betances Houses 的户外空间



照片（从左至右）：Baychester 的户外聚集区；Betances Houses 的大堂空间

Meltzer Tower 住宅区实况速览



251
居民

231
住房单位

1
住宅楼

4
锅炉

2
电梯



 Meltzer Tower

社区空间

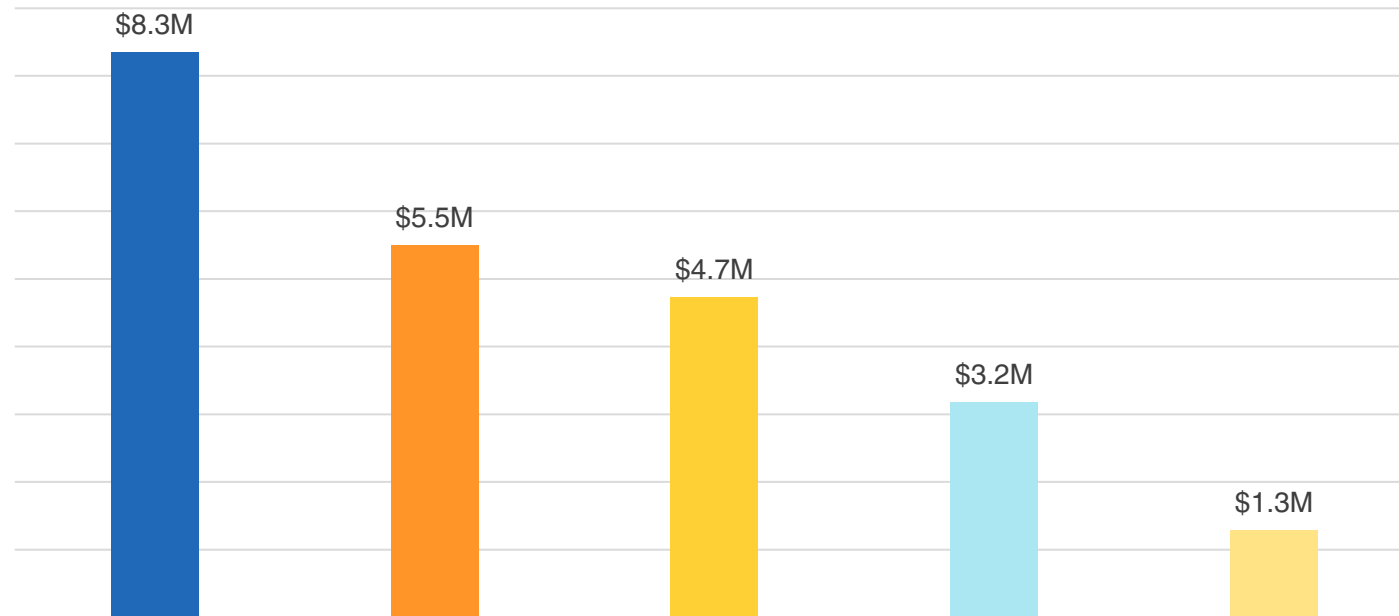
ID	社区使用	状态	配偶	平方呎	住宅区地址
A	长者中心	非空置	University Settlement Society of New York, Inc.	1,510	94 East 1 st St



 Meltzer Tower

大型维修工程成本：Meltzer Tower

总维修工程成本 = \$23M



住房单位

- 厨房
- 浴室
- 地板
- 天花板

住宅楼

- 窗户
- 楼顶
- 楼梯间
- 斜波道

公共空间

- 邮箱处
- 走廊
- 大楼进出门
- 大堂

系统

- 电梯
- 电力
- 暖气
- 热水

住宅区+园区

- 景观
- 游乐园
- 停车场
- 人行道

每个住房单位所需总成本



含铅油漆检测：根据PACT进行的检测结果，清除含铅油漆的计划将纳入PACT 项目中。

居民和社区参与过程

聆听和了解 2022年秋季	甄选发展商合作伙伴 2022年秋季至2023年春季	设计 2023年夏季至2024年秋季	建造 2024年秋季至2026年
<p>关于社区所需和优先项目的初期居民推广和征询会</p> <p>进行住宅楼和住房单位检查</p>	<p>公布意向征集书（RFEI）挑选发展商合作伙伴</p> <p>继续举办居民信息交流会</p> <p>审核拟案书并选择发展团队</p>	<p>向居民介绍发展团队</p> <p>与居民一起制定详细的康复、物业管理和社会服务计划</p> <p>居民签署新租约</p>	<p>住宅区转换至第8章补助计划</p> <p>新物业管理公司承担管理工作</p> <p>开始进行维修工程</p>

下一步工作

1. PACT 合作伙伴选择

我们将与驻地领导共同为项目选择最佳开发团队。

2. PACT 合作伙伴介绍

选定的 PACT 合作伙伴将向居民介绍自己，我们将共同为开发制定详细的康复和社会服务计划。

3. 继续 PACT 课程

我们将继续举办基于主题的信息性讨论，让居民为这一过渡做好准备。

联系我们获取更多信息!

PACT 电话号码:
212-306-4036

电子邮件:
PACT@nycha.nyc.gov

网站:
on.nyc.gov/nycha-pact